

# workshop\_wonen

Verslag workshop Wonen d.d. 24 maart 2005

## workshop middag groep 1

Aanwezig: R. Thijsen (Actium), W. Bodde (Wold en Waard), J. Smit (buurtschap Nietap), G.J. Vijfschaft (dorpsvereniging Zevenhuizen), J.P. Koppert (ex. inwoner Roden), W.H.P. Metselaar (inwoner Nieuw-Roden), S. Aukema (gemeente Noordenveld), M. Rozema (gemeente Leek), E. Stroker (OV bureau Groningen/Drenthe), I. Rosloot (Arcadis), K. de Jonge (projectgroep, provincie Groningen, trekker), U. Bezuijen (projectgroep, gemeente Leek, rapporteur).

In de middagsessie zijn de diverse gebieden besproken. In de besproken gebieden zijn de kansen, de mogelijkheden en de problemen door de deelnemers beoordeeld.

### Gebied 1: Dorpsrand west Leek

Problemen: ● - Achterkant industrie;  
● - Niet geschikt voor een groot aantal woningen;  
● - Geen locatie voor ouderen en de sociale sector;

### Kansen / mogelijkheden:

● - Herstructurering industrie;  
● - Industrie verplaatsen en vervangen door woningen

### Voorstel oplossing:

● - Recreatie versterken;  
● - Achterkant industrie versterken.

### Gebied 2: De Linde, Nienoordsrand, Oldebertweg en Industrierrein Leek

Kansen: ● - Tenminste grote bedrijven verplaatsen naar A-7;  
● - Locaties beschikbaar stellen voor woningbouw en wonen/werken;

Problemen: ● - Huidige revitalisering;

Opmerking: ● - Wellicht zijn er meer locaties die voor een vervangende bestemming in aanmerking komen;

### Gebied 3: Dorpsrand Leek/ Nietap

### Kansen / Mogelijkheden:

● - Landgoedwonen;  
● - Wonen aan het water (Hoofddiep)  
● - Geconcentreerde woningbouw nabij centrum Leek/ Nietap;  
● - Woningen voor ouderen;

Problemen: ● - Plannen voor vorming landgoed door particulier;  
● - Plannen voor parkeervoorziening centrum Leek.

### Gebied 8: Landgoed Ter Heijl

### Kansen/ mogelijkheden:

● - Landschappelijk wonen met als doel de functie te versterken;

Opmerking: ● - Landgoed versterken!

### Gebied 4: Leutingewolde

Problemen: ● - Waterwingebied;

Kansen: ● - Gebied vanaf de rondweg tot de Meerweg inrichten voor waterwonen;  
● - Kwalitatief hoogwaardige woningen;  
● - Lichte industrie tot aan Foxwolde;  
● - Deel rondweg voorzien van lichte industrie als buffer voor het wonen.

### Gebied 6 Dorpsrand Roden-Oost

### Kansen / mogelijkheden:

● - Woningbouw op golfterrein;  
● - Verplaatsing golfbaan.

### Gebied 12 Wijkengebied

Opmerking: ● - Gebied, bestaande uit coulissen en wijken is momenteel slecht ontsloten;

### Kansen / Mogelijkheden:

● - Gebied visueel goed in te richten voor het wonen;  
● - Wonen in het middensegment / tegen Nieuw-Roden sociale huur/koop;  
● - Vanuit gebied 3 geleidelijke verdichting richting Zevenhuisterweg....  
● ...van landgoedwonen tot een meer stedelijke invulling;

Gevolgen: ● - Centrumfunctie Nieuw-Roden versterken.

### Gebied 14 Zevenhuizen

Opmerking: ● - 2 opties in studie nemen:

● - Flink veel bouwen of..  
● - afrondende bebouwing naar landschap

Problemen: ● - Wens behoud dorps karakter Zevenhuizen;  
● - Verkeersdruk op centrum Zevenhuizen;

Conclusie: ● - Grote aantallen tasten identiteit Zevenhuizen aan;  
● - Er ontstaat een nieuwe nederzetting bij substantiële aantallen.

### Gebied 13 Steenbergerveld

Problemen: ● - Gaslocatie;  
● - Nieuwe boeren / grootschalige landbouw;  
● - Motorsportlocatie;

Opmerkingen: ● - Gebied is redelijk verkaveld;  
● - Open landschap;

Conclusie: ● - Op langere termijn is woningbouw mogelijk nabij Nieuw-Roden.

### Gebied 5 Roden-Zuid (tot aan Roderesch)

Kansen: ● - Woningbouw in lage dichtheden mogelijk tot aan de Kaatsweg.

### Gebied 15 Oostwold

Problemen: ● - Ecologische hoofdstructuur.

### Overige algemene opmerkingen

● - Mogelijkheden zoeken voor verdichting en verstedelijking binnen de kernen (buiten de al aangewezen gebieden);  
● - Denk niet alleen in dure woningen;  
● - Zorg voor gevarieerde wijken;  
● - Oppassen voor bebouwingslint van bedrijven van Drachten naar Groningen  
● - Gebied richting Marum (tot H. Wiersemaweg) ook meenemen in afweging mede gelet op de ontsluiting;  
● - Zorg voor een goede OV lijn

Ubo Bezuijen 30 maart 2005

## workshop middag groep 2

Verslaglegger en Groepsleider Christina K. Olsen (JENG)

Op basis van het projectenkaart en de daar genoemde 15 projectgebieden heeft de groep 7 punten van belang bij het ontwikkelen van nieuwe woningen genoemd en als check list gebruikt om de gebieden te bekijken en de potenties van een gebied af te wegen.

1: Verkeer aansluitingen en deze koppelen aan de typologie (profielen)

2: welke mogelijkheden kan jij creëren voor nieuwe voorzieningen of om bestaande te ondersteunen

3: het moet aansluiten bij het landschap

4: Recreatie en toerisme

5: Kan het project de bestaande identiteit versterken of de potentie voor een nieuwe creëren

6: Economie potentie

7: Leefbaarheid

De groep heeft de voor hun belangrijkste/ meest interessante gebieden onder de loop genomen.

### Projectgebied 1 "dorpsrand Leek west"

Algemeen, er is geen behoefte om allen eengezinswoningen te bouwen, en het bedrijfsterrein de er nu ligt moeten naar een andere locatie de noordkant van de snelweg zou een goede optie zijn.

Ad 1: er moet een nieuwe aansluiting komen, het verkeer is nu al te veel.

Ad 2: woningen hier zouden en + zijn voor bestaande winkels etc. In Leek als wel als in Zevenhuizen.

Ad 3: de schaal kan stedelijk zijn met een duidelijk relatie tot het landschap, en een nieuwe dorpsrand met karakter

Ad 4: de nu al veel belopend Tolbertevaart zou een nieuwe een verbeterde uitstraling krijgen en daarom is het een + voor de recreatie en toerisme voor Leek.

Ad 5: de Vaart kan een verbeterde identiteit krijgen.

Ad 6: om er een haalbare project er van te kunnen maken moet er goed gekeken worden naar het uitverhuizen van de bedrijven naar A7 gebied of naar het bedrijfsterrein bij Roden, en de samenhang met het aantal en soorten woningen die jij kan realiseren, maar er ziet er zeker kansen in klinkt het van de groep.

Ad 7: de leefbaarheid zouden verbeteren voor de bestaande als de nieuwe woningen

### Projectgebied 2 "dorpsrand Leek noord"

Algemeen, dit is de entree en goudkust van Leek, waar er al plannen bestaat voor en faselift van het bedrijven terrein en het verbeteren van de uitstraling van de entree.

Ad 1: er is een goede aansluiting allen het profiel is wat grof, kan beter

Ad 2: op deze plek tegenover het landgoed Nienoord is er goede mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuwe voorziening liefst in relatie met het landgoed

Ad 3: het moet op het landgoed typologie aansluiten

Ad 4: dit kan heel positief werken voor Leek

Ad 5: dit kan as wel de entree van Leek als het landgoed identiteit versterken

Ad 6; dit kan geld een werk gelegenheid creëren, in verband met een aantal exclusieve woningen

Ad7; leefbaarheid krijgt een +

Projectgebied 6 "dorpsrand Roden oost"  
Algemeen, het gebied is super mooie en heeft een goede situering in verhouding tot het centrum van Roden.

Ad 1: het gebied is zeer goed aan te sluiten van uit rondweg als wel as het centrum

Ad 2: woningen hier zou het bestaande winkel orgaan van Roden ondersteunen

Ad 3: aan de rand van Roden, het begin van het gebied bestaat er een unieke kleinschalige landschap structuur en aan het eind van het gebied is het natuurgebied van de beekdal dit moet de basis zijn voor een project op deze plek, jij moet het golf terrein bebouwen.

Ad 4: jij verliest een golf terrein dus -.

Ad 5: het project moeten het centrum versterken

Ad 6: het is zeker economisch aantrekkelijk maar er moet gekeken worden voor een nieuwe plek voor de golfbaan een de woning typologie, dit zou een goede 55+ gebied kunnen worden

Ad 7: een duidelijke +

Projectgebied 11 "Leekstermeer gebied"  
Algemeen, het meer krijgt een nieuwe toegevoegde functie overloop, een er komt een keer dijk dit in verband met een nieuwe(oude) aansluiting op het Peizerdiep voor boten bidt veel kansen voor het gebied.

Ad 1: de bereikbaarheid kan een moet ook in de toekomst met de kleine profielen gebeuren, dit heeft consequenties voor wat jij kan realiseren

Ad 2: nieuwe woningen of werk/wonen kan positief effect hebben op het voorzieningsniveau van kleine dorpen op het lint een Roden en Peizen

Ad 3: het landschap is het uitgangspunt!

Ad 4: verbeterde mogelijkheden voor varen een bereikbaarheid kan en plus zijn voor de recreatie als het toerisme

Ad 5: het verbeteren van de vaarten en hun omgeving kan een zeker plus zijn voor de identiteit van het Leekstermeer

Ad 6: weinig of indirect

Ad 7: plus plus

Projectgebied 12 "Wijken gebied"  
Algemeen; een bestaande gebied de al goed is maar met zekere ruimte voor verbeteringen en een sterkere toekomst perspectief, om dat het landschap hier anders verloren gaan.

Ad 1: mogelijk om aan te sluiten op hoofdaderen

Ad 2: ontwikkelingen hier kan als ondersteuning voor eventuele ontwikkelingen van Terhijl werken, qua winkels ga Zevenhuizen, Roden een Leek ervan profiteren dit gebied heeft geen eigen voorziening.

Ad 3: het landschap is de solo reden om hier iets te doen, woningen zouden hier direct in verband moeten staan met het onderhouden van het kleinschalige landschap de vroeger agrarisch was maar nu niet meer.

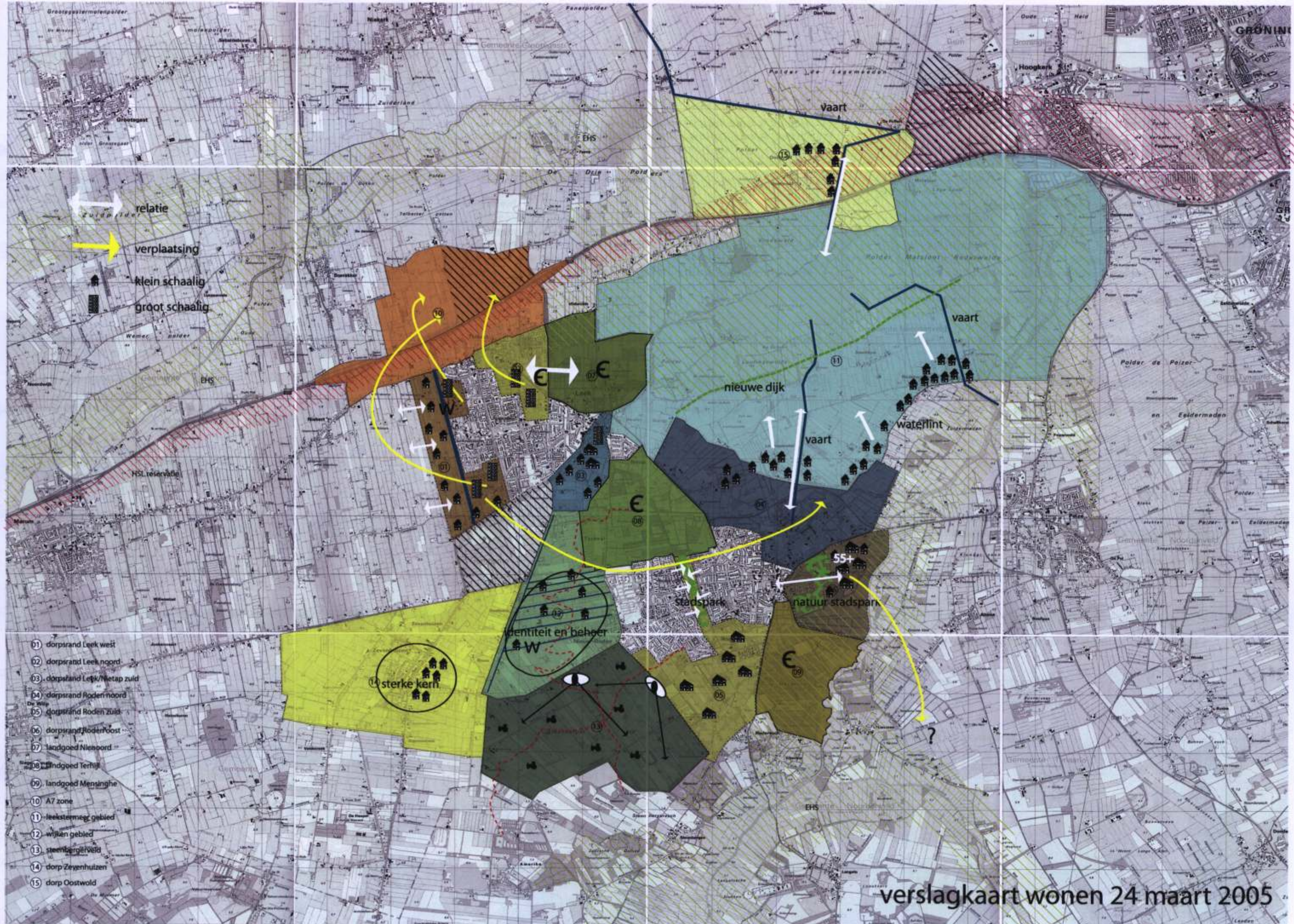
Ad 4: het gebied zou meer toegankelijk gemaakt worden voor fiets een voetgangers

Ad 5: dit gebied moet een eigen identiteit los van Leek en Roden, en dan gaan de dorpen niet in elkaar groeien

Ad 6: het landschap heeft veel te winnen

Ad 7: top, voor bepaalde type lifestyle

Projectgebied 13 "Steenbergerveld"  
Algemeen; niet bouwen!!! Dit gebied moet een recreatieve agrarische gebied worden/blijven. Het gebied heeft de juiste schaal om het goed te kunnen boeren een het is een van de weinige open stuk landschap is dit gebied.  
De paden structuur zouden verbeterd kunnen worden.



# workshop 4\_economie

Verslag workshop Economie d.d. 24 maart 2005

## workshop ochtend

### knelpunten vervoer

- Peizermade
- Santeeweg
- transportbedrijven langs de A7
- Plattelandswegen: drempels hebben niet beoogde werking (melk zuur voordat zij bij de fabriek is)
- rotondes niet te klein maken

### Roden

- Geen categorisering van wegen
- geldt bijna voor gehele gebied, waardoor weinig ordening
- goed de structuren aangeven

### Leek

- Transportbedrijf Boonstra (Haulerwijk) over Leek naar A7
- Geldt voor al het verkeer uit het zuiden

### Spreiding/sluisverkeer

- Carolieweg erg druk met vrachtwagens
- Zevenhuisterweg wordt steeds drukker
- bij knelpunten zeer verspreid door gebied

### OV-bijdrage aan bereikbaarheid

- OV lukt alleen in stedelijk gebied
- variabele werktijden bedrijven
- stad accepteert chaos

### OV mogelijkheden

- Alleen op plaatsen waar het druk is
- mogelijkheden op drukke momenten
- zoeken naar bundels
- distributiepunten bij Hoogkerk en bij Leek

### OV-knelpunten

- Bochtige route door Roden kost erg veel tijd om mensen op te halen
- verkeerslichten
- Peizerweg-Station Groningen
- Hoogkerk aansluiting
- spitsuur: bus in file A7
- bus moet zich houden aan snelheidsbeperking
- Norg levert onvoldoende aanbod
- lange reistijden
- Vanuit noorden geen OV naar scholen in Leek

### fiets

- Leek-Groningen: wind altijd tegen
- Roden-Groningen: beter
- Veel verkeer tussen Leek en Roden (Santeeweg en door bos)

### bedrijvigheid\_agrarische sector

- I.v.m. EHS alleen zuid- en westzijde mogelijk voor woningen
- agrarische sector verandert: schaalvergroting; aantal boeren vermindert snel
- verbrede landbouw in kleinschalig gebied (kleinschalige recreatie; kleinschalig boeren)

### bedrijvigheid

- Roden: High Tec profiel
- Differentiatie van bedrijven naar de plaats
- Nieuwe oriëntatie op functies (wonen voor werken, maar ook binnen werken: revitalisering)
- heroriëntatie kan vaak alleen maar in grote schaal (financiële ruimte)
- komen tot parkmanagement

### Sturen in bedrijvigheid?

- Onderscheid Roden - Leek ontstaat van nature: markt reguleert zichzelf
- Grote transportbedrijven naar A7
- schaal niet vermengen (ook in verband met beveiligingsmogelijkheden)
- combinatie wonen en werken: alleen kleinschalig, niet publiektrekkend (flexibiliteit beperkt)

### workshop middag

#### Dorpsrand/identiteit

- Achterkanten: vooral Tolbertervaart in beeld
- westelijke rondweg aanleggen die niet opvalt
- westelijke rondweg doe je vanwege nieuwe ontwikkelingen
- een enkele aftakking, weg moet blijven stromen
- Santeeweg zal blijven trekken, tenzij....

#### ontwikkelingen

- eerst infra leggen dan de stenen
- Weg aanleggen: ontwikkelingen oriënteren zich daarop
- geen nieuw dorp noordzijde A7: agrarische sector, daar geen voorzieningen brengen
- onderscheid naar voorzieningen

#### bedrijventerrein

- Concentratie is goede zaak: aansluiten en dus over de rondweg Roden
- kansen voor parkmanagement (vervoer heeft daarin geen hoge prioriteit)
- over het algemeen zittende bedrijven die uitbreiden of bedrijven die willen aansluiten op reeds zittende bedrijven
- 50 ha inclusief revitalisering
- Wel bij Roden: je moet het hebben van eigen bedrijven.
- Roden: kleine schaal van verkaveling; beeldkwaliteit (bedrijvenpark met landschappelijke uitstraling)

### Infra bundelen / divergeren

- Gebruik maken bestaande infra: verspreiden door maximale inzet
- richten op krachtige hoofdstructuur
- parallelstructuur langs A7, waardoor spreiding doorgaand verkeer Leek mogelijk wordt

### Openbaar vervoer

- Wat betekent stedenbouwkundige invulling voor ov
- Dichtheid is goed
- Gestrekt trace is belangrijk: efficiency
- niet vastzitten in ander verkeer
- Optimale Q-liner kan max.10% afvangen
- Volledig vrijliggende busbaan tot centraal station kan misschien hoger komen
- Achter Nieuw-Roden (knooppunt Oostindie) makkelijker via westroute c.q. Auwemalaan
- uitloop tot 800 m van halte
- kwaliteit: bus laten rijden als een tram (busbaan)

### OV

- Inzetten op vrije busbanen richting Groningen met weinig haltes: efficiënt en hogere capaciteit
- Voor heel goede OV-voorziening: kiezen. Kiezen voor westzijde (sneller op A7)
- Auwemalaan biedt beste mogelijkheden voor concentratie
- op belangrijke routes neemt aanbod passagiers toe; op andere juist af.

### OV - bedrijventerreinen

- Beschikbaarheid over de gehele dag
- q-liner: onvoldoende kwaliteit voor nieuwe dingen.
- Wil je wat binnen huidige regelgeving: zeer hoge dichtheden (woningen)
- biedt goede mogelijkheden voor duurzame ontwikkelingen (energie infrastructuur)

### Recreatie / toerisme landgoederen

### Hoe kwaliteiten landschappen beschermen door ontwikkeling

#### Typologie en plek

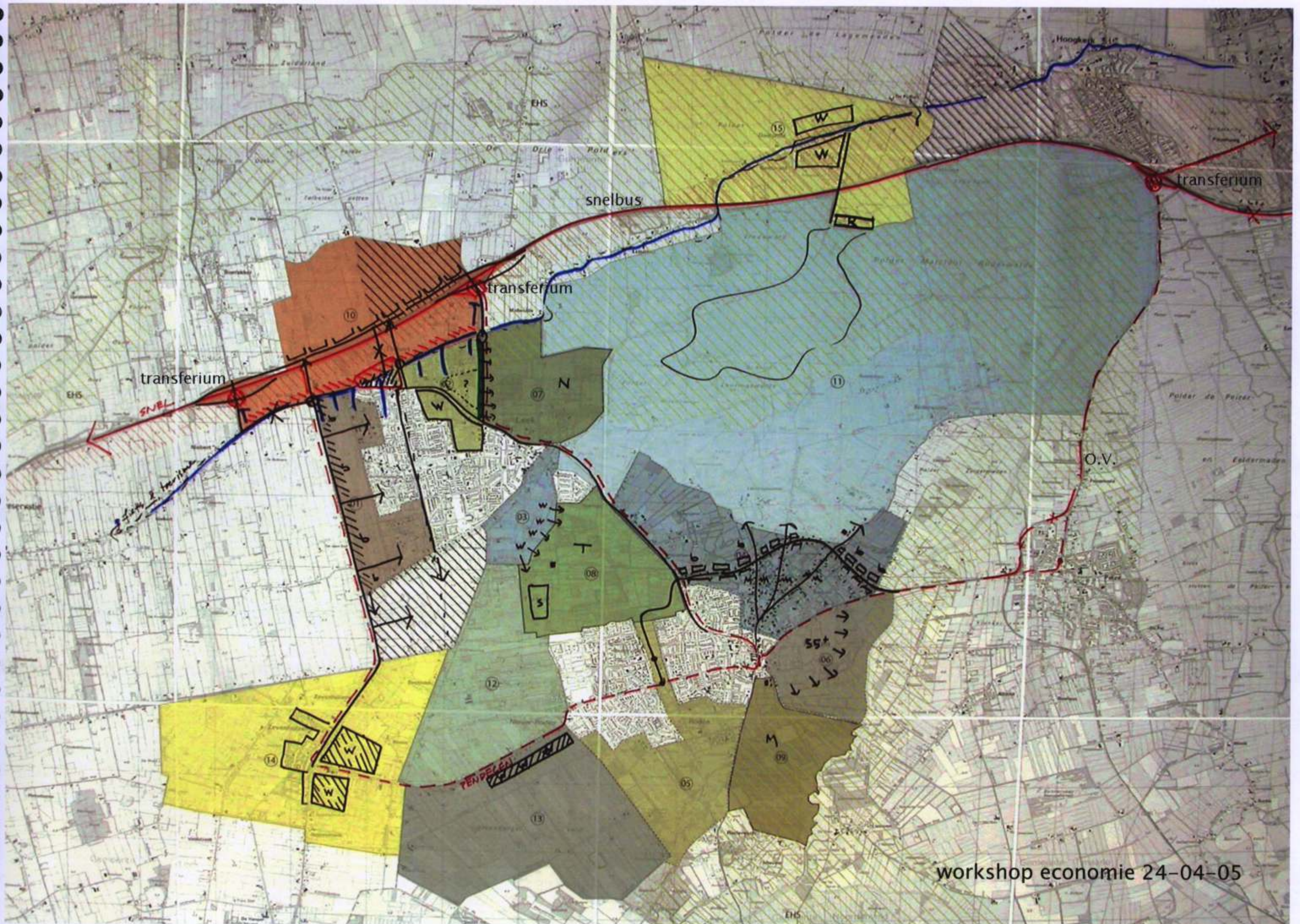
manier van wonen en dichtheden

#### recreatie

#### Reconstructie / uitwisseling functies

#### Nieuwe dorp

#### Wonen / werken



workshop economie 24-04-05